



La Lettre Décembre 2022- Janvier 2023

TVA sur marge, une attention particulière sur la condition « d'identité » d'un Terrain à Bâti (TAB)

De son acquisition, jusqu'à sa revente, la définition « juridique » d'un terrain, est sensible et délicate. Récemment, le Conseil d'Etat a instauré une jurisprudence précisant la condition d'identité du terrain, en matière de TVA sur marge.

En effet, la TVA sur marge s'applique généralement sur les opérations de cession de terrains à bâtir. Ceux-ci sont acquis en vue de leur revente. Pour rappel, elle ne s'applique pas en matière de cession de TAB qui disposait déjà le statut de terrain bâti.

A l'occasion d'un arrêt du 11 octobre 2022, le Conseil d'Etat considère que la TVA sur marge ne s'applique pas lorsque le bâtiment a fait l'objet d'une démolition de la part de l'acheteur, ou lorsque le bien acquis a fait l'objet d'une division parcellaire, dont l'objectif est d'en céder, séparément, les différentes parties.

Cependant, à contre-courant de l'interprétation jurisprudentielle, la doctrine administrative a publié quelques éléments. Elle considère que si la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, le critère d'identité juridique est rempli et la TVA sur marge peut tout de même être envisagée.

En Fiscalité

Un régime de « groupe TVA » en matière de location immobilière

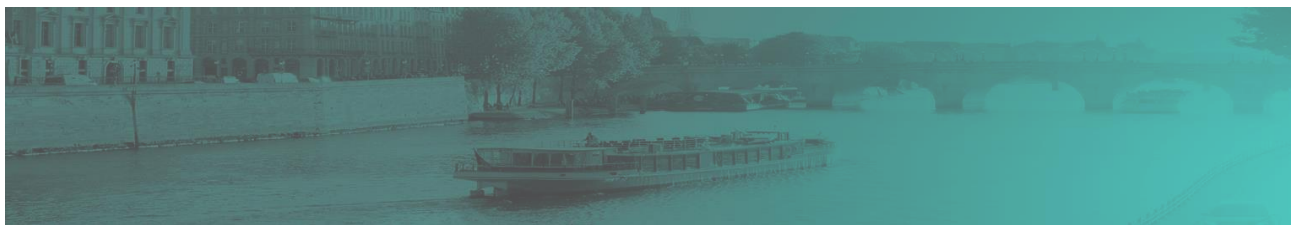
A partir du 1^{er} janvier 2023, la mise en place d'un régime de groupe de TVA sera possible pour les groupes de sociétés liées.

Le législateur a prévu, à l'article 256 C, 3 du CGI, que pour opter à un groupe de TVA, les sociétés devront opter au 31 octobre de l'année N-1.

Cette option permet à un groupe, de former un et un seul même assujetti à la TVA, plaçant hors du champ de la TVA, toutes les opérations intra-groupes. Codifié à l'article 256 C du CGI, ce nouveau régime pose certaines questions sur les différentes options qui auraient pu être envisagées en matière de locations immobilières.

Pour information, la mise en place d'un tel groupe n'a pas d'impact particulier sur les différentes options de TVA, qui auraient pu être exercées précédemment.

En cas d'option au 1^{er} janvier 2023, la TVA sera collectée et compilée par l'unique assujetti du groupe. Il devra mentionner plusieurs obligations lui attendant, tels que, l'identité du locataire de la location immobilière, son adresse et son numéro de TVA intracommunautaire.



Une répartition non proportionnelle des bénéfices ou pertes aux associés

Lors d'une décision, en date du 18 octobre 2022, le Conseil d'Etat, en sa 8^{ème} et 3^{ème} chambres réunies, dispose de la possibilité d'imputer les pertes enregistrées à certains associés ciblés.

Le juge considère qu'il est possible d'imputer les pertes à certains associés, de façon inégalitaire, cela ne dérogeant que de manière ponctuelle au pacte social.

En l'espèce, le capital social de la société était détenu à 1% par les parents et à 99% par leurs enfants. Le juge a accordé l'imputation des pertes aux parents, au motif que cette répartition ne dérogeait pas au pacte social.

La doctrine, quant à elle, considère que cette décision est assez surprenante, car elle entérine les distributions inégalitaires. Dès lors, il est permis aux sociétés de personnes, d'attribuer des distributions inégalitaires des pertes, comme des bénéfices, en raison du caractère ponctuel d'une telle distribution.

Régime des plus-values de cession de titres acquis à titre gratuit par augmentation de capital

En droit, les titres d'une société peuvent être acquis gratuitement, via une augmentation de capital d'une société, ou par augmentation de capital social, par incorporation de réserves. Dès lors, de nombreux sujets sont à traiter en cas de cession.

Concernant la plus-value dégagée sur ces titres, l'administration fiscale prévoit qu'en cas d'augmentation de capital, par incorporation de réserves et, émission d'actions nouvelles, celle-ci n'entraîne aucun effet sur le patrimoine et n'entraîne donc pas de taxation.

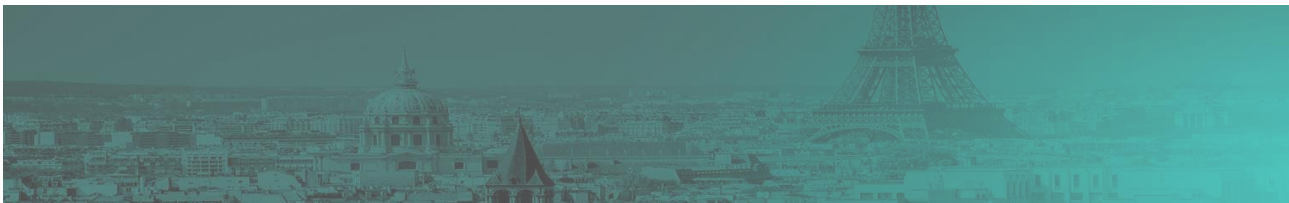
Concernant le traitement de ces titres par l'administration fiscale, il convient de mentionner que, si les titres avaient été acquis par incorporation de compte courant d'associé ou dans le cadre d'apport en nature ou numéraire, le sort des plus-values serait vraisemblablement différent et soumis à taxation

Provision pour dépréciation d'immobilisations : Quid de la connexion entre fiscalité et comptabilité ?

La provision pour dépréciation d'immobilisations permet à une société de constater des charges, dans les comptes de l'entreprise, réduisant ainsi l'assiette des profits taxables. Le juge du Conseil d'Etat considère que cette dépréciation n'est possible et déductible du résultat, que si elle est dotée conformément aux règles comptables.

La règle comptable est assez explicite, le PCG, en son article 322-1, dispose que la dépréciation d'une immobilisation ne peut être constatée que si la valeur nette comptable est significativement inférieure à sa valeur actuelle. En matière fiscale, le juge administratif impose le strict respect du Plan Comptable Général et consacre un peu plus encore « la connexion entre fiscalité et comptabilité ».

Selon la doctrine administrative « certaines provisions pour dépréciation comptabilisées, à partir de la valeur d'usage telle que définie sur le plan comptable, ne seraient pas déductibles au motif qu'elles s'apparentent à des provisions pour manque à gagner » (BOI-BIC-PROV-40-10-10 n 50). Il appartiendra au législateur de déterminer l'octroi ou non de ces provisions dans le résultat fiscal des entreprises susmentionnées.



Pacte Dutreil : Une nouvelle grille d'analyse de l'animation d'un groupe

En date du 24 octobre 2022, la Cour d'Appel de Paris a délivré une grille d'analyse permettant de juger de la prépondérance de l'activité d'animation d'une holding mixte. Cette appréciation se caractérise par un critère d'animation reposant sur les actifs détenus et affectés à l'animation du groupe.

Afin de considérer la valeur des actifs, le juge a rejeté l'appréciation de la référence à la valeur comptable brute immobilisée ; en effet, seule la valeur vénale doit être retenue. Le juge identifie d'abord les sociétés animées, puis distingue les actifs de la holding affectés à l'animation. En synthèse, cette analyse permet de déterminer un périmètre d'animation effectif.

Le groupe étant établi, l'administration fiscale tend à observer les véritables animations, les distinguant des participations « de nature purement financière ».

Dans son analyse, la Cour de cassation précise « *le caractère principal de l'activité d'animation du groupe est caractérisé lorsque que la valeur vénale au jour du fait générateur de l'imposition, des titres des filiales animées par la société holding représente plus de la moitié de l'actif total de cette dernière* ».

Cette étude permet d'établir ou non la prépondérance de l'animation.

Cette espèce semble poser plusieurs questions sur l'efficacité d'une telle grille d'analyse. En effet, la doctrine considère cette analyse non pertinente, dans le cadre de l'appréciation d'une animation effective.

D'autres interrogations portent sur le sort de la trésorerie et son rôle dans l'appréciation d'un ratio. La cession d'un bien servant à améliorer le ratio doit-il desservir le ratio ? Cette position de l'administration semble paradoxale.

Enfin, concernant l'immobilier, la position de l'administration est, là aussi, contestée. La doctrine jette un certain trouble sur la gestion disparate qu'il existe en matière immobilière. Il est vraisemblable que le juge se penche sur une telle question dans les mois à venir.

Devoir d'information d'un immeuble classé

Toutes parcelles rattachées à un terrain classé ICPE (*Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*), où furent exercées une contribution à l'activité principale du terrain, est aussi considéré ICPE (Cass. 3e civ. 21-9-2022 N°21-21.933FS-B).

En cas de cession d'un terrain classé ICPE, le propriétaire doit, par écrit, informer du classement et des inconvénients résultants de l'exploitation de l'acheteur (C. envir. art L 514-20. al. 1).

Cet arrêt fait écho à notre dernière édition de la Lettre, dans laquelle nous vous présentions l'obligation du vendeur de traiter son site, afin, qu'il permette un usage futur conforme aux volontés de l'acheteur.



Associé exclu par une décision d'Assemblée : Possibilité d'agir en réparation de son préjudice sans faire annuler son exclusion

Par un arrêt, en date du 9 novembre 2022, la Cour de cassation, en sa chambre commerciale, a eu l'occasion de s'intéresser à l'exclusion d'un associé et à la réparation de son préjudice.

En effet, la loi 83-657 du 20-7-1983 dispose qu'il est possible de faire appel d'une décision d'exclusion d'un associé, lorsque celle-ci n'est pas prise par lui.

Tout d'abord, la Cour de cassation affirme que l'associé d'une coopérative n'est pas tenu de demander l'annulation de la décision d'exclusion, pour solliciter la réparation du préjudice résultant de son exclusion.

Décision inédite, le juge en profite pour considérer que la rupture « brutale » d'une relation commerciale établie, peut engager la responsabilité de son auteur, sachant qu'un associé exclu peut demander la réparation d'un préjudice, du fait de son exclusion.

Des dysfonctionnements du Guichet Unique

Le Guichet Unique doit remplacer la plateforme Infogreffe pour toutes formalités déposées par les entreprises et leurs mandataires.

Alors que, l'Administration devait mettre fin à l'accès au site Infogreffe, par arrêté du 28 décembre 2022, une procédure de secours a été activée. Celle-ci permet de déposer auprès d'organismes, au titre de chacun de ces périmètres, les formalités correspondantes dans l'attente de l'effectivité du Guichet unique.

Cependant, l'Ordre des Experts Comptables avait clairement demandé la remise en fonction du site Infogreffe, l'Administration a ouvert un accès limité au site, afin de permettre d'effectuer quelques démarches.

Afin de garantir aux mandataires, la possibilité de déposer les comptes de leurs clients, dans les délais, les formalités peuvent être déposées par voie papier permettant, alors, de répondre aux difficultés de la plateforme du Guichet Unique.

En Affaires

En Compta'

Facture erronée : Quid de la déductibilité de la TVA ?

Il se peut que le montant de la taxe sur la valeur ajoutée soit inexact. Pourtant, les conséquences fiscales peuvent être significatives.

En effet, il est alors de la responsabilité de l'acheteur de vérifier que la facture soit établie avec un montant correct de TVA.

Si une facture émise contenait une anomalie, l'auteur engagerait alors, sa redevabilité, envers l'Etat Français (*cf l'article 283 du CGI*).

En synthèse, un montant de TVA inexact ne sera pas déductible, même si celle-ci est acquittée. Pour information, il convient de retenir que la mention d'un montant de TVA erroné aura des impacts pour son auteur comme pour son destinataire (*CAA Bordeaux, 10/02/2022 N°20BX1000*).